Verfahrensvermerke

PRÄAMBEL
Aufgrund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 der Kommunalverfassung des Landes Niedersachsen (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Lilienthal die Satzung Nr. 16 "Mittelbauer" bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung beschlossen.

Lilienthal, den **11.04.2023** Gemeinde Lilienthal Der Bürgermeister
gez. Kim Fürwentsches L.S.
(Bürgermeister)

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lilienthal hat in seiner Sitzung am **07.07.2020** die Aufstellung der Satzung Nr. 16 "Mittelbauer" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist am **02.07.2022** durch die Wümme-Zeitung ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lilienthal, den **11.04.2023** Gemeinde Lilienthal Der Bürgermeister
gez. Kim Fürwentsches
(Bürgermeister)

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2019 LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Otterndorf

---

Planverfasser
Der Entwurf der Satzung Nr. 16 "Mittelbauer" wurde ausgearbeitet von der **SWECO** GmbH.

Hannover, den **09.01.2023**
gez. M. Brinschwitz SWECO
(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lilienthal hat in seiner Sitzung am **11.08.2022** dem Entwurf der Satzung Nr. 16 "Mittelbauer" und der Begründung zugestimmt und ihre öffentliche Auslegung gemäß § 35 Abs. 6 und § 13 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **26.08.2022** durch die Wümme-Zeitung ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Satzung Nr. 16 "Mittelbauer" mit der Begründung haben vom **05.09.2022** bis **07.10.2022** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lilienthal, den **11.04.2023** Gemeinde Lilienthal Der Bürgermeister
gez. Kim Fürwentsches
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat die Satzung Nr. 16 "Mittelbauer" sowie die Begründung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB in seiner Sitzung am **02.03.2023** als Satzung beschlossen.

Lilienthal, den **11.04.2023** Gemeinde Lilienthal Der Bürgermeister
gez. Kim Fürwentsches
(Bürgermeister)

Inkrafttreten
Die Satzung Nr. 16 "Mittelbauer" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am **28.04.2023** in der Wümme-Zeitung bekanntgemacht worden. Die Satzung ist damit am **28.04.2023** in Kraft getreten.

Lilienthal, den **03.05.2023**
gez. Kim Fürwentsches
(Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der Satzung Nr. 16 "Mittelbauer" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der Außenbereichssatzung nicht geltend gemacht worden.

Lilienthal, den ....
....
(Bürgermeister)

Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726) m.W.v. 13.10.2022

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) 2017
in der Fassung vom 26. September 2017 (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, S. 378), in Kraft getreten am 06.Oktober 2017

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) 2011 Landkreis Osterholz
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO): *Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): *Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege*
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Satzung Nr. 16 "Mittelbauer"

Außenbereichssatzung
für Flächen im Bereich Mittelbauer des Ortsteiles Sankt Jürgen der Gemeinde Lilienthal (Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich gem. § 35 Abs. 6 BauGB).

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich der Satzung umfasst das in der beiliegenden Karte mit der Geltungsbereichsgrenze eingefasste Gebiet.

§ 2 Rechtsfolgen
Im Geltungsbereich dieser Satzung kann den in § 3 bezeichneten - im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB sonstigen Vorhaben nicht entgegengehalten werden, dass sie

- einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- die Entstehung und Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Im Geltungsbereich dieser Satzung bleibt die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Abs. 4 BauGB unberührt. Die Belange des § 35 Abs. 3 BauGB dürfen durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden. Die Zulässigkeit privilegierter Vorhaben im Sinne des § 35 Abs.1 BauGB bleibt unberührt.

§ 3 Vorhaben
Vorhaben im Sinne des § 2 sind

I. Wohnzwecken dienende Vorhaben:

a) Errichtung und Erweiterung von Wohngebäuden einschließlich der ihnen zugeordneten Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sowie ihnen zugeordnete Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, die den Festsetzungen in § 4 entsprechen.

b) Nutzungsänderung von vorhandenen baulichen Anlagen zu Wohnzwecken.

II. Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen:

a) Errichtung von Gebäuden und Erweiterung vorhandener Gebäude einschließlich der ihnen zugeordneten Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sowie ihnen zugeordnete Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, die den Festsetzungen in § 4 entsprechen.

b) Zulässig sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

c) Nutzungsänderungen von vorhandenen baulichen Anlagen zu den zulässigen handwerklichen oder gewerblichen Zwecken.

§ 4 Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

(1) Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) i.S.d. § 19 BauNVO wird für die Grundstücke 1 bis 5 individuell festgesetzt:

- Grundstück 1 - GRZ 0,15
- Grundstück 2 - GRZ 0,2
- Grundstück 3 - GRZ 0,2
- Grundstück 4 - GRZ 0,15
- Grundstück 5.1 - GRZ 0,1
- Grundstück 5.2 - GRZ 0,15

Bei der Berechnung der GRZ ist die Fläche des Grundstückes maßgebend, die innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung liegt.

(2) Für die Errichtung von Gebäuden ist maximal ein Vollgeschoss i.S.d. § 20 Abs. 1 BauNVO zulässig.

(3) Für die zeichnerisch festgesetzten und nummerierten überbaubaren Grundstücksflächen ist die folgende Anzahl an Wohneinheiten zulässig:

- Grundstück 1 (3 Wo) maximal drei Wohneinheiten
- Grundstück 2 (3 Wo) maximal drei Wohneinheiten
- Grundstück 3 (2 Wo) maximal zwei Wohneinheiten
- Grundstück 4 (3 Wo) maximal drei Wohneinheiten
- Grundstück 5.1 (1 Wo) maximal eine Wohneinheit
- Grundstück 5.2 (1 Wo) maximal eine Wohneinheit

(4) Die Errichtung von Neubauten im Sinne des § 3 Nr. I und II dieser Satzung ist nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(5) Sollte aufgrund der Bodenverhältnisse die Errichtung eines neuen Hauptgebäudes innerhalb der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand und einer damit verbunden Kostensteigerung von mehr als 30 % gegenüber den Kosten einer Verschiebung auf dem Grundstück realisierbar sein, so kann ausnahmsweise eine räumliche Verschiebung von maximal 5 m der überbaubaren Grundstücksfläche unter Beibehaltung der festgesetzten Größe innerhalb des jeweiligen Grundstückes im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden. Sämtliche Festsetzungen der Außenbereichssatzung müssen dabei berücksichtigt werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche darf sich auch dann nur auf dem Wurtplateau befinden. Ein Verschieben in die Böschungsbereiche der vorhandenen Wurten ist dabei unzulässig.

(6) Die Errichtung von Stellplätzen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 3 Nr. Ia und IIa dieser Satzung sind mit einer Grundfläche von max. 24 m² außerhalb der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die Nutzung der Böschungsbereiche der vorhandenen Wurten ist dabei unzulässig.

Innerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichsatzung bleibt im Übrigen die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 BauGB, auch die Begünstigungen nach § 35 Abs. 4 BauGB unberührt, sofern sie nicht im Böschungsbereich der Wurten errichtet werden.

(7) Weiterführende bauliche Entwicklungen auf den Grundstücken sind nur über die bereits vorhandenen Zufahrten zu erschließen. Das Anlegen neuer Zufahrten an die öffentliche Straßeninfrastruktur ist nicht zulässig.

§ 5 Inkrafttreten
Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Lilienthal, den ....
....
(Bürgermeister)

Hinweis

(1) Immissionsschutz

Die Belange des Immissionsschutzes werden im Rahmen des Bauantragsverfahrens geprüft. Die Prüfung kann im Einzelfall dazu führen, dass ein Bauvorhaben unzulässig ist, wenn es sich z. B. schädlichen Umwelteinwirkungen aussetzen würde.

(2) Denkmalschutz

- Die vorhandenen Wurten innerhalb der Außenbereichssatzung sind gemäß Denkmalatlas Niedersachsen denkmalschutzrechtlich geschützt und in ihrem Bestand zu sichern und zu erhalten.
- Bei der Errichtung baulicher Anlagen ist in der Nachbarschaft zu den vorhandenen Denkmalen die Berücksichtigung des Umgebungsschutzes im Baugenehmigungsantrag durch den Antragssteller nachzuweisen.
- Sollten in der Erde Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass es Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, so ist dies unverzüglich dem Landkreis Osterholz als untere Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Nds. Denkmalschutzgesetz). Zur Anzeige von Bodenfunden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet.
Bei Eingriffen in die jeweilige denkmalgeschützte Wurt ist ein denkmalrechtlicher Antrag gem. § 10 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz zu stellen.

(3) Ausgleichsmaßnahmen

Werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens Ausgleichstatbestände ermittelt, so sind diese vorrangig auf dem Eingriffsgrundstück selbst auszugleichen. Sollte eine Umsetzung nicht möglich sein, so sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen möglichst im Umfeld des Eingriffs umzusetzen.

Die Umsetzung der von der Genehmigungsbehörde vorgegebenen Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahmen ist durch die Grundstückseigentümer nach Innutzungnahme des ersten Bauvorhabens durchzuführen.

(4) Baumschutz

Die in der Planzeichnung dargestellten Gehölzstrukturen und Sträucher sind möglichst zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Bei der Errichtung von Baukörpern sind Beeinträchtigung der vorhandenen zu erhaltenen Baum- und Vegetationsbestände (Wurzel- und Kronentraufbereiche) zu unterbinden. Bei Baumaßnahmen sind diese zu schützen und vor Baubeginn mit festen Schutzzäunen vor Fremdnutzungen als Baustelleneinrichtungsflächen und Lagerflächen abzugrenzen. Zum Schutze von Bäumen und deren Wurzelbereich sind weiterhin während der Bauphase die RAS LP 4 und DIN 18920 anzuwenden.

(5) Altlasten

Gemäß Altlastenverzeichnis des Landkreises Osterholz sind im Planungsgebiet Altablagerungen und Altlasten nicht bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Müllablagerungen, Altablagerungen bzw. Altstandorte (kontaminierte Betriebsflächen) oder sonstige Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen festgestellt werden, so ist der Landkreis Osterholz als Untere Bodenschutzbehörde sofort zu benachrichtigen.

(6) Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen /Sicherungsmaßnahmen

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Die im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung durchgeführten Prüfungen zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbinden nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

(7) Kampfmittel

Die Auswertung der Luftbilder durch das LGLN hat folgendes ergeben: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Es wurde keine Sondierung durchgeführt. Die Fläche wurde nicht geräumt. Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsens bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichten.

(8) Entwässerung

Die Oberflächenentwässerung der Flächen hat auf dem eigenen Grundstück zu erfolgen.

(9) Landwirtschaftliche Nutzungen

Im Zuge der Baugenehmigung ist nachzuweisen, dass ein „gesundes Wohnen" sichergestellt werden kann. Unter Berücksichtigung der zum Zeitpunkt der Antragsstellung vorhandenen aktiven Landwirtschaft und einer Tierhaltung in größerer Zahl, sind ggf. Gutachten (Lärm, Geruch, Staub) im Zuge des Baugenehmigungsantrags beizubringen.

(10) Gewässer

Es befinden sich Verbandsgewässer des Deich- und Sielverbandes St. Jügenfeld innerhalb des Betrachtunggebietes. Die Satzung des Verbandes ist in Bezug auf die Verbandsgewässer zu berücksichtigen.

Planzeichenerklärung

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze / überbaubare Grundstücksfläche

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

z.B. 2 Wo — Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,3 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Sonstige Planzeichen

Grenze des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung

Nachrichtliche Darstellung

z.B. ① — Nummerierung der Grundstücke

Höhenlinien der Wurten

Kennzeichnung Bauverbotszone der 20 m vom Fahrbahnrand gem. § 9 Abs. 1 FStrG

D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs.4, § 9 Abs.6 BauGB)

Baum- und Gehölzbestand

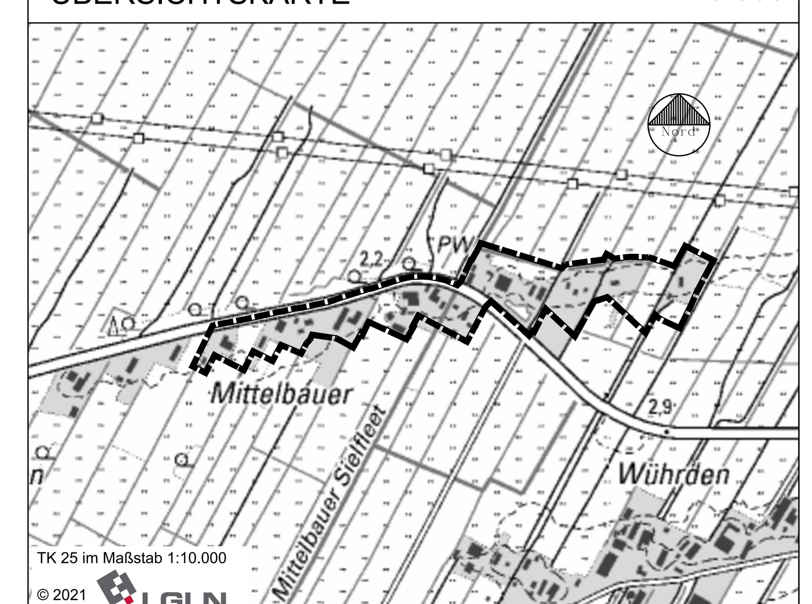
Siedlungsgehölz

Diese Abschrift der Planzeichnung stimmt mit der URSCHRIFT überein.

Lilienthal, den .... Der Bürgermeister im Auftrage:
....

ÜBERSICHTSKARTE

M. 1 : 10.000



Gemeinde Lilienthal
Landkreis Osterholz

LILIENTHAL ... LEBENDIGE VIELFALT

Bauvorhaben: Satzung Nr. 16 "Mittelbauer"

über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich für Flächen im Bereich Mittelbauer des Ortsteiles Sankt Jürgen (Außenbereichssatzung)

Planstand: ABSCHRIFT — **Datum:** 09.01.2022

AUFGESTELLT DURCH
GEMEINDE LILIENTHAL
DER BÜRGERMEISTER

Maßstab: 1 : 1.000

Planverfasser:	Projektleitung:	Bearb.:	CAD-Bearb.:	geprüft:	Projekt.-Nr.:	Projekt-Datei:
	M. Brinschwitz	M. Brinschwitz	W. Böschen		0310-13-016	230417-Lili-A-Satzung Mittelbauer_ABSCHRIFT.dwg

SWECO
Sweco GmbH
Ressort Stadtplanung und Regionalentwicklung
Karl-Ferdinand-Braun-Straße 9, 28359 Bremen - Telefon (0421) 2032-6